

TREBALLS PREPARATORIS DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA: ESBORRANY DE REGULACIÓ DE L'APROFITAMENT PER TORNOS

Esteve Bosch Capdevila
Professor titular de dret civil
Universitat Rovira i Virgili

1. INTRODUCCIÓ

Els articles 554-1 a 554-12 del Codi civil de Catalunya (CCCat) regulen la «comunitat especial per tornos», en virtut de la qual els seus titulars tenen el dret de gaudir del bé sobre el qual s'estableix la comunitat, amb caràcter exclusiu, per unitats temporals discontinües i periòdiques. Es tracta de la tradicionalment anomenada *multipropietat*, que es regula a Catalunya seguint l'esquema comunitari, a diferència del que succeeix amb la Llei estatal d'aprofitament per tornos de béns immobles d'ús turístic (Llei 42/1998, de 15 de desembre), que atribueix als titulars dels tornos només un dret real limitat.

La regulació catalana del CCCat no exclou l'aplicació de la Llei estatal, sinó que totes dues tenen àmbits diferents. La Llei 42/1998 s'aplica exclusivament a l'aprofitament per tornos que s'estableix sobre béns immobles d'ús turístic, mentre que l'article 554-2.4 CCCat exclou del seu àmbit «l'aprofitament per tornos que s'estableix sobre un edifici o un conjunt immobiliari o sobre un sector diferenciat d'aquests per a l'explotació turística o de vacances per temporada».

Aquesta remissió del legislador català al dret estatal és una novetat de la Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. En el Projecte de llei del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, presentat al Parlament de Catalunya l'any 2003, els articles 554-1 a 554-15 regulaven la «comunitat especial per raó de la facultat d'ús», que podia establir-se sobre «tots aquells béns immobles i mobles identificables que per la seva naturalesa siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en tornos» (art. 554-3 CCCat). No quedaven exclosos, per tant, els conjunts immobiliaris turístics, amb la qual cosa es permetia configurar el *time sharing* d'acord amb la fórmula que havia donat lloc originàriament al naixement

de la institució: la multipropietat en sentit estricte, fórmula que, com s'ha dit, el legislador estatal havia prohibit de manera categòrica.

La regulació de l'aprofitament per torns de béns immobles d'ús turístic per part del legislador català no quedava limitada estrictament a la configuració jurídica del dret, sinó que per a tenir una regulació completa de la figura feia falta també el contracte d'aprofitament per torns. I així ho va fer la Secció de Dret Patrimonial de la Comissió de Codificació de Catalunya en els seus treballs d'elaboració del llibre sisè del Codi civil de Catalunya. Els articles 684-1 a 684-10 i les disposicions addicionals primera a sisena estaven dedicats al «contracte d'aprofitament per torns sobre allotjaments d'ús turístic» i significaven la transposició a Catalunya de la Directiva 94/47, de 26 d'octubre de 1994, relativa a la protecció de l'adquirent en els contractes d'adquisició d'un dret d'utilització d'immobles a temps compartit.

Tot seguit es presenta un treball que qui subscriu aquest article va elaborar l'any 2000 per encàrrec de la Conselleria de Justícia i que tenia per objecte la formulació d'una proposta d'articulat per a la regulació de l'aprofitament per torns.¹ La proposta respon a la idea de regular tota la multipropietat, en relació amb qualsevol bé que sigui susceptible d'aprofitament per torns i amb referència especial a la que té lloc en l'àmbit turístic.

2. OBJECTIUS, ESTRUCTURA I CONTINGUT

Fem, a continuació, una breu explicació de la proposta, que es va centrar en dos aspectes concrets de l'aprofitament per torns: l'establiment d'una regulació de l'anomenada *multipropietat* (en sentit estricte, caracteritzada per l'atribució al seu titular d'un dret de propietat) i l'establiment d'una normativa especial per a l'aprofitament per torns dels allotjaments d'ús turístic. La regulació de l'aprofitament dins l'esquema de la multipropietat es justifica pel fet que, mentre que la resta de modalitats d'aprofitament per torns poden regir-se pel principi d'autonomia de la voluntat i poden reconduir-se cap a d'altres institucions ja regulades, la multipropietat necessita un règim jurídic especial que satisfaci els interessos de les parts i eviti la rigidesa de les regles de la comunitat *pro indiviso*. Per això, de les diferents fórmules que permeten l'aprofitament d'un bé per torns,

1. La proposta d'articulat anava acompanyada d'una memòria prèvia, d'un comentari individualitzat per a cada article i d'uns annexos que, per raons òbvies d'espai, no es poden reproduir aquí. Agraïxo a la Direcció de l'Observatori de Dret Privat de Catalunya que m'hagi permès la reproducció de l'articulat en aquest treball.

només es regula la multipropietat. I l'establiment d'un règim especial per als allotjaments turístics —sigui quina sigui la naturalesa del dret que en permeti l'aprofitament— té la seva raó d'ésser en la necessitat de protegir l'adquirent davant les actuacions enganyoses, els frauds i les tècniques de venda agressives per part dels promotors.

El text està dividit en unes disposicions preliminars i dos títols (un de relatiu al dret de multipropietat i l'altre, al règim especial dels allotjaments d'ús turístic), que formen un total de quaranta-vuit articles, amb dues disposicions addicionals i una disposició transitòria. El títol I es divideix en tres capítols, dedicats a la constitució, el contingut i l'extinció del dret de multipropietat; el títol II té dos capítols, que tracten de la comercialització dels drets d'aprofitament per torns i del règim de la prestació dels serveis complementaris.

2.1. EL DRET DE MULTIPROPIETAT

El títol I tracta del dret de multipropietat amb una regulació aplicable a tot bé, sigui moble, immoble o semovent, susceptible d'un ús reiterat i divisible en torns, i sigui quina sigui la situació que l'ha originada, o bé l'acord dels copropietaris de partir-se per torns l'aprofitament de la cosa comuna, o bé la decisió del propietari de dividir en torns l'aprofitament del seu bé, amb o sense la intenció de comercialitzar les quotes. Es regulen la constitució, el contingut, l'organització i l'extinció de la multipropietat, sense establir cap règim especial de protecció del consumidor, qüestió que només es conté en el títol II en relació amb els allotjaments d'ús turístic.

Es concedeix un ampli marge de llibertat al constituent, tant a l'hora de configurar els torns, ja que no s'exigeix una duració mínima ni una periodicitat determinada, com respecte a la duració del règim i la voluntarietat de la inscripció registral, que només s'exigeix per a poder iniciar la comercialització dels torns. En relació amb la inscripció, es considera el sistema de triple o doble foli, segons si es tracta o no de béns integrats en «entitats», expressió utilitzada per a designar els edificis, els complexos i les altres universalitats.

El capítol segon s'inicia amb una secció dedicada a les característiques generals del règim de multipropietat, que el diferencien de la comunitat *pro indiviso* i que responen als interessos dels multipropietaris: la vinculació indefinida entre quota i torn, l'exclusió de l'acció de divisió i la impossibilitat d'alteració del torn sense el consentiment del titular. Qui adquireix una quota de multipropietat vol tenir la certesa que el seu torn li serà respectat, de manera que el que preval és el dret d'aprofitament del bé d'acord amb el seu torn per sobre de la seva quali-

tat de copropietari. El règim de la comunitat *pro indiviso* no assegura el respecte del torn adquirit, per la qual cosa cal establir un règim especial sobre el bé.

La secció segona es dedica a les facultats i les obligacions dels multipropietaris. La quota és un objecte de dret del qual es pot disposar i que atribueix la facultat d'aprofitar el bé de manera exclusiva d'acord amb un torn. L'obligació essencial dels titulars és pagar les quotes i despeses, per la qual cosa s'estableixen en interès de la comunitat una sèrie de mesures davant l'impagament que poden arribar fins a l'adjudicació de la quota com a pagament del deute.

L'organització de la comunitat de multipropietaris és l'objecte de la secció tercera. El fet que en moltes comunitats els titulars resideixen en llocs allunyats del bé obliga a establir una sèrie de mesures especials. Així, si bé es manté la figura del president com a òrgan essencial de la comunitat, es permet que el càrrec recaigui en un no-titular; es permeten la representació per a l'assistència a l'assemblea de multipropietaris, el vot per correu i la delegació de vot.

La prestació dels serveis de manteniment a canvi d'un preu excessiu i fins i tot abusiu és un recurs que tenen els promotors i que executen ells mateixos o mitjançant empreses vinculades, per a poder augmentar els seus guanys en l'exploració del bé en règim d'aprofitament per torns. Per tal d'evitar aquest enriquiment a càrrec dels adquirents, en la multipropietat serà la mateixa comunitat de titulars qui triarà l'empresa de serveis i qui la controlarà. Amb aquesta finalitat, s'estableixen la necessitat de ratificació per part de l'assemblea de multipropietaris del contracte de serveis atorgat pel promotor i la impossibilitat que l'administrador tingui cap vincle amb l'empresa de serveis.

Finalment, el capítol tercer tracta de l'extinció del règim jurídic de multipropietat. Si bé la regla general és que, si l'extinció té lloc per voluntat dels titulars, caldrà l'acord unànime de tots aquests, es preveu que, per a evitar la continuació forçada d'un règim que pràcticament no interessa a ningú, passats trenta anys a partir de la seva constitució es pugui extingir el règim amb el vot favorable de les tres quartes parts dels titulars. L'extinció del règim de multipropietat donarà lloc a una situació de comunitat *pro indiviso* que es regirà per les regles generals i en la qual cada titular tindrà una quota d'una quantia determinada en funció del valor del seu torn.

2.2. EL RÈGIM ESPECIAL DELS ALLOTJAMENTS D'ÚS TURÍSTIC

El títol II té per objecte l'establiment d'un règim especial per als allotjaments d'ús turístic. Si són indubtables els avantatges de l'aprofitament per torns, tampoc no es pot ignorar que la institució, que s'ha desenvolupat en el marc tu-

rístic, té actualment una certa «mala premsa» que no és sinó conseqüència dels molts abusos i frauds que s'han produït en el sector. Els amplis marges de benefici que es generen han donat lloc a enganys i a la utilització de tècniques de venda agressives que han motivat el descrèdit de la institució i que aquesta sigui considerada amb desconfiança i recel. En conseqüència, si es vol donar un nou impuls a l'aprofitament per torns, cal establir una sèrie de mesures destinades a evitar els frauds i protegir l'adquirent, mesures que se centraran en aquell àmbit en el qual s'han produït els abusos: el turístic.

En el títol II es fa la transposició de la Directiva 94/47/CE, la qual deixa un major marge de llibertat que la Llei 42/1998 i amplia el seu àmbit. La proposta admet qualsevol modalitat d'aprofitament per torns, amb l'únic requisit que consti en el registre corresponent que el bé està destinat a l'aprofitament per torns. Dins del marc turístic, s'aplica tant als béns immobles com als béns mobles susceptibles d'ésser utilitzats com a allotjaments, com és el cas dels vaixells, els grans complexos i les edificacions aïllades, i tant si l'adquirent és una persona física com si és una persona jurídica que adquireix el dret perquè l'utilitzin els seus membres.

La secció primera del capítol primer, dedicada a la promoció del règim, regula de manera detallada els requisits necessaris per a poder iniciar la promoció, prohibeix tota publicitat enganyosa i assenyala les mencions que haurà de tenir el document informatiu. L'embullada enumeració de les circumstàncies que han de constar en el document, que ultrapassa les exigències de la Directiva, es justifica per mitjà de la pretensió que l'adquirent pugui conèixer amb precisió les característiques del producte que se li ofereix i, en conseqüència, disposi de la informació més completa a l'hora de decidir si adquireix o no el bé.

La secció segona té per objecte el contracte i la seva eficàcia. El contingut del document informatiu s'ha de reproduir en el contracte i només s'admetran, sempre que es mencionin expressament, els canvis que es derivin de circumstàncies alienes a la voluntat del venedor. Juntament amb el contracte s'ha de lliurar a l'adquirent un document d'advertiment del seu dret de revocació, en el qual se l'informarà d'aquest dret, de la manera de dur-lo a terme i de la inexistència de penalitzacions si s'exerceix la revocació.

Precisament, la regulació del dret essencial de revocació de l'adquirent s'aparta lleugerament de la lletra, però no de l'esperit, de la Directiva 94/47/CE. Es concedeix a l'adquirent un termini de quinze dies —que s'allarga fins a trenta si han existit certes irregularitats— per a reflexionar, lliure ja de tota possible pressió per part del venedor, sobre si li convé o no la celebració del contracte. La novetat d'aquesta llei enfront de la lletra de la Directiva i la regulació de la llei estatal i les altres lleis de transposició és que, si falta en el contracte alguna de

les mencions exigides per la llei, l'adquirent no disposa d'un termini de tres mesos durant el qual, mentre no s'esmeni el defecte, pot revocar el contracte, sinó que se l'obliga a denunciar el defecte dins del termini de quinze o trenta dies esmentat, de manera que, si no ho fa així, s'entén que ja en té prou amb les circumstàncies que consten en el contracte i que està d'acord amb aquestes. D'aquesta manera, s'evita perllongar, de vegades innecessàriament, l'estat d'incertesa sobre si el contracte és o no perfecte. Aquesta fase d'incertesa només existirà durant els quinze o trenta dies següents al lliurament del document d'avertiment de revocació i mentre no s'esmenin els defectes si s'ha fet la denúncia oportuna dins d'aquell termini.

En relació amb la prohibició de pagaments anticipats, la proposta també s'aparta de l'articulat, però no pas de l'exposició de motius, de la Directiva. Atès que pot interessar al comprador pagar el preu en el moment de la celebració del contracte i atès que aquest pagament no perjudicarà el dret essencial de revocació, ni el dret a recobrar la quantitat anticipada si s'exerceix la revocació, es permet al comprador pagar mentre el contracte no és perfecte, per no haver-se esgotat el termini per a la revocació de la seva declaració de voluntat. El venedor no pot exigir pagaments a compte, però sí que pot fer-los voluntàriament l'adquirent.

La resolució, sense cap penalització, del contracte de concessió de crèdit atorgat pel venedor o per un tercer que hagués actuat d'acord amb ell, també contribueix a reforçar el lliure exercici del dret de revocació.

En la secció tercera es preveu un règim sancionador que indubtablement contribuirà a reforçar el compliment dels deures dels promotors, ja que es preveu la imposició de sancions per un import que pot arribar fins als cent milions de pessetes (sis-cents mil euros).

El segon capítol està dedicat al règim de prestació dels serveis, que es configura com una obligació del venedor davant l'adquirent. Per això, qui ha de respondre dels incompliments i qui ha d'exigir responsabilitats a l'empresa dels serveis és el venedor. Amb la finalitat d'assegurar les responsabilitats que deriven de l'incompliment de l'obligació de prestació de serveis, s'exigeix una garantia al venedor o a l'empresa de serveis.

2.3. DISPOSICIONS ADDICIONALS I TRANSITÒRIES

La proposta finalitza amb dues disposicions addicionals i una de transitòria. La disposició addicional primera preveu l'aplicació de les normes del títol primer als drets de multipropietat que es constitueixen sobre béns situats a Catalunya, d'acord amb la regla *lex rei sitae*, prevista en l'article 10.1 del Codi ci-

vil espanyol. Pel que fa a la transmissió de drets d'aprofitament per torns, es preveu l'aplicació de les normes del títol segon de la proposta quan les parts així ho hagin pactat, sigui quin sigui el lloc de situació del bé, i quan no hi hagi pacte per a l'aplicació de la llei d'un estat membre de la Unió Europea que hagi transposat la Directiva 94/47/CE però l'allotjament objecte del contracte estigui inscrit en un registre situat a Catalunya. D'aquesta manera i contràriament al que preveu la Llei estatal, no s'imposa l'aplicació imperativa de la normativa catalana quan el bé és a Catalunya, sinó que, d'acord amb el mandat de la Directiva, es permet el pacte d'aplicació de qualsevol llei d'un estat membre de la Unió Europea que hagi transposat la Directiva. D'altra banda i amb la finalitat de protegir l'adquirent català captat mitjançant una oferta feta a Catalunya, s'imposa l'aplicació de la normativa catalana quan les normes del dret internacional privat portin a l'aplicació de la llei d'un estat que no hagi transposat la Directiva.

En la disposició adicional segona es fa referència al dret real d'aprofitament per torns, no amb la finalitat de regular-lo d'una manera completa, sinó només per a deixar clara la possibilitat que el promotor pugui constituir i ésser el titular de drets reals d'una cosa pròpia mentre no procedeixi a la seva alienació.

La disposició transitòria única preveu l'aplicació d'aquesta normativa als contractes celebrats després de la seva entrada en vigor, encara que la promoció hagi començat abans.

3. L'ARTICULAT: ESBORRANY DE REGULACIÓ DE L'APROFITAMENT PER TORNs A CATALUNYA

DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 1. *L'aprofitament per torns.* La facultat d'aprofitar amb caràcter exclusiu un bé per unitats temporals discontinúes i periòdiques es pot tenir com a copropietari, com a titular d'un dret real limitat o com a conseqüència d'una relació jurídica de caràcter personal.

Article 2. *Objecte de la Llei.* La present llei té per objecte:

a) La regulació del dret de multipropietat, en el qual la quota de copropietat sobre el bé faculta de manera indefinida per a l'aprofitament per torns.

b) L'establiment d'una normativa especial per a la protecció de l'adquirent quan, sigui quina sigui la seva naturalesa, l'aprofitament per torns recaigui sobre allotjaments explotats amb finalitats turístiques.

TÍTOL I. *El dret de multipropietat*

CAPÍTOL I. *Constitució del règim jurídic de multipropietat*

Article 3. *Subjectes constituents*

1. El règim jurídic de multipropietat es pot constituir:
 - a) Per l'acord unànim de tots els copropietaris, que es distribuïran entre ells i per torns l'aprofitament del bé.
 - b) Per voluntat del propietari.
 - c) Per decisió del promotor, amb la finalitat de comercialitzar els torns.
2. A l'efecte de la present llei, s'entén per *promotor* la persona, física o jurídica, que, en la seva qualitat de propietària o en virtut d'un contracte de promoció, s'encarrega, per compte propi o aliè, de l'activitat de comercialització dels torns.

Article 4. *Béns objecte de multipropietat*

1. El dret de multipropietat pot recaure sobre tots aquells béns identificables que per la seva naturalesa siguin susceptibles d'un ús reiterat i divisible en torns.
2. Si el bé es troba en fase de construcció, ha d'observar-se el següent:
 - a) Si és immoble, cal que estigui inscrita en el Registre de la Propietat la declaració d'obra nova; si és moble, ha d'estar invertida com a mínim una tercera part de la quantitat pressupostada.
 - b) Les quantitats pagades pels adquirents:
 1. S'han de dipositar en un compte especial d'un banc o una caixa d'estalvis.
 2. Només poden ser utilitzades per a atendre les despeses de construcció.
 3. Han d'ésser garantides per qualsevol de les formes admeses en dret.
 - c) El constituent ha de subscriure una assegurança que garanteixi el pagament d'una indemnització als adquirents en el cas que l'obra no s'acabi en la data fixada en el títol regulador.

Article 5. *Els torns*

1. El títol constitutiu ha de fixar la duració i la periodicitat dels torns, que han d'ésser les mateixes per a tots.
2. Un mínim del quatre per cent del total de dies de cada període subjectes al règim de multipropietat no es poden configurar com a torns, ja que han de reservar-se a reparacions, neteja, manteniment o altres finalitats d'utilitat comuna.

Si es tracta de períodes de duració inferior a l'any, els estatuts poden preveure l'acumulació en diferents períodes dels dies dedicats a les finalitats d'utilitat comuna.

Article 6. *El títol constitutiu*

1. El règim jurídic de la multipropietat es pot constituir per mitjà d'un negoci jurídic *inter vivos* o un negoci jurídic *mortis causa*, que ha de constar per escrit i ha de contenir, com a mínim, les següents mencions:

- a) La identificació dels subjectes atorgants.
- b) Una descripció precisa del bé sobre el qual es constitueix el règim.
- c) La duració del règim jurídic de la multipropietat, si aquesta no és indefinida.
- d) Una descripció dels torns, dels quals s'ha d'indicar la duració, la periodicitat i la quota que d'acord amb el seu valor els correspon en el bé, i a cadascun dels quals s'ha d'assignar una numeració correlativa.

2. S'han d'incorporar al títol constitutiu, si s'escau, els estatuts de la multipropietat, en els quals, sense contravenir la present llei, s'han de fixar les regles sobre exercici dels drets, pagament de despeses, administració i funcionament general de la multipropietat.

Article 7. *Activitat de promoció i inscripció registral*

1. No es pot iniciar la comercialització dels drets de multipropietat sense que:

a) S'hagin subscrit unes assegurances que garanteixin els danys que puguin ocasionar el promotor i els seus empleats durant la fase de promoció, o que puguin causar el bé o la seva utilització.

b) S'hagi inscrit la constitució del règim de multipropietat en el registre corresponent.

2. En la inscripció del règim de multipropietat s'ha d'obrir un full general en el qual s'ha d'expressar el nombre de torns en què es distribueix l'aprofitament del bé i s'ha d'assignar a cadascun una numeració correlativa. També es pot inscriure cada torn en un full separat, en el qual s'han de fer constar les seves successives transmissions i gravàmens.

Si l'allotjament forma part d'una entitat, s'ha d'obrir un full general per a tota l'entitat, un full particular per a cada allotjament i fulls separats per a cada torn.

CAPÍTOL II. *Contingut del règim jurídic de multipropietat***SECCIÓ PRIMERA.** *Disposicions generals***Article 8.** *Perdurabilitat del torn*

El dret de multipropietat atorga al seu titular la facultat d'aprofitar el bé d'acord amb el torn fixat en el títol constitutiu. Es requereix el consentiment del titular per a l'alteració del seu torn.

Article 9. *Exclusió de l'acció de divisió*

L'acció de divisió no escau per a fer cessar la situació de copropietat sobre el bé en règim de multipropietat.

Article 10. *Inexistència ex lege de drets d'adquisició preferent*

Tret que així s'hagi establert en el títol constitutiu i sens perjudici dels pactes entre els multipropietaris, en l'alienació dels drets de multipropietat no existeixen drets legals d'adquisició preferent en favor dels altres multipropietaris.

Article 11. *Comunitat en el dret de multipropietat*

Si els copropietaris d'un dret de multipropietat acorden repartir-se també per torns la facultat d'aprofitament, s'admeten els pactes que:

- a) Exigeixin la unanimitat per a l'alteració dels torns.
- b) Estableixin la indivisió per a tot el temps que duri el règim de multipropietat.
- c) Excloquin el dret de retracte legal en cas d'alienació de la quota a un estrany.

SECCIÓ SEGONA. *Facultats i obligacions dels multipropietaris*

Article 12. *Facultats dels multipropietaris*

El titular del dret de multipropietat té les següents facultats:

1. Aprofitar el bé de manera exclusiva durant el seu torn.
2. Participar en els òrgans de decisió i gestió, d'acord amb allò establert en els articles 17 i següents d'aquesta llei.
3. Disposar lliurement del seu dret, *inter vivos* o *mortis causa*, a títol oneros o lucratiu.
4. Cedir a una altra persona, totalment o parcialment, l'aprofitament del bé, però és responsable subsidiari dels menyscabaments que per culpa o negligència del cessionari s'hagin produït en el bé.

Article 13. *Obligacions dels multipropietaris*

Són obligacions del titular del dret de multipropietat:

1. Pagar, d'acord amb allò establert en l'article 14, la quota anual, les quantitats destinades a dotar el fons de reserva, les derrames aprovades per l'assemblea general i les despeses que li siguin imputables.
2. Utilitzar el bé amb la cura d'un bon pare de família, destinant-lo a la finalitat prevista en el títol constitutiu i sense poder fer-hi cap alteració, i comunicar a l'administrador la necessitat de reparacions.

3. Abonar l'import de les despeses de reparació originades per la seva negligència o per la de les persones de les quals hagi de respondre.

4. Respectar l'aprofitament dels altres multipropietaris i deixar lliure el bé en el moment que correspongui.

5. Permetre, durant el seu torn, les reparacions urgents que necessiti el bé. El multipropietari afectat té dret a ésser indemnitzat pels danys i perjudicis causats i, si les obres impliquen la privació de l'aprofitament del bé, pot sol·licitar aquest aprofitament durant els dies del període no configurats com a tornos.

6. Comunicar a l'administrador el canvi de domicili on han de fer-se les notificacions i, amb un mínim de quinze dies d'antelació a l'inici del torn, la cessió del seu dret i els actes de disposició que impliquin un canvi en el subjecte que aprofitarà el bé. La falta de notificació permet a l'administrador desconèixer la disposició o cessió.

Article 14. *Pagaments a càrrec del titular*

1. El titular del dret de multipropietat està obligat a pagar a la comunitat:

a) La quota anual, que inclou:

1. Les despeses inherents al bé, que s'han d'imputar als titulars en proporció a la seva quota de participació.

2. Les despeses de manteniment i administració i les que es generin per la utilització del bé, que s'han de satisfer de manera igualitària, si els estatuts no disposen una altra cosa.

Encara que la periodicitat dels tornos no sigui anual, la quota s'ha de pagar cada any, si no es disposa el contrari en els estatuts.

b) Les derrames aprovades per l'assemblea general destinades al finançament d'obres extraordinàries i de millora, i les quantitats destinades a la dotació del fons de reserva, proporcionalment a la quota de participació.

c) Les despeses que es puguin individualitzar, que s'han d'imputar als qui les generin.

2. La quota de participació ha de ser proporcional al valor del torn.

Article 15. *Impagament de la quota anual i de les altres despeses*

1. L'exercici de les facultats del dret de multipropietat queda en suspens si el titular no està al corrent del pagament de les quotes, derrames i despeses previstes en l'article anterior.

2. Si quinze dies abans de l'inici del torn el multipropietari no està al corrent del pagament de les dites quotes, derrames i despeses, l'administrador pot cedir l'aprofitament del torn que correspon al titular morós, amb la facultat de reintegrar-se la quantitat deguda. L'import obtingut, reduït en un deu per cent en concepte

de despeses de gestió, s'ha d'imputar al deute. L'exercici d'aquesta facultat per part de l'administrador no li ha d'impedir reclamar al titular la quantitat que falti per pagar i li ha de permetre quedar-se amb el que ultrapassi l'import del deute.

3. Quan l'impagament de la quota anual, de la quota de reserva o de les despeses imputables afecti dues anualitats, la comunitat, sens perjudici de la seva opció per exigir judicialment el deute, pot adjudicar-se la quota de multipropietat com a pagament del seu crèdit si el titular no ha pagat dins dels trenta dies següents al requeriment de pagament, notarial o judicial, fet en el seu domicili.

Article 16. *Abandonament de la quota de multipropietat*

1. El titular del dret de multipropietat pot abandonar la seva quota, que s'atribuirà a la comunitat de multipropietaris.

2. L'abandonament no eximeix del pagament de les quotes, derrames i despeses degudes, però sí de les que es generin a partir del moment en què notifica l'abandonament a la comunitat.

SECCIÓ TERCERA. *La comunitat de multipropietaris*

SUBSECCIÓ PRIMERA. *Disposicions generals*

Article 17. *Funcionament, òrgans i caràcter de la comunitat de multipropietaris*

1. La comunitat de multipropietaris, de la qual formen part tots els titulars dels drets de multipropietat, funciona amb criteris democràtics i de respecte a les minories i s'encarrega del govern i l'administració de la multipropietat a través dels seus òrgans, que són l'assemblea general, el president, el secretari i l'administrador, sens perjudici que els estatuts estableixin altres òrgans complementaris.

2. Quan el nombre de multipropietaris no excedeixi els vint-i-cinc, pot preveure's en els estatuts un règim d'administració diferent del regulat en la present llei, el qual haurà d'estar inspirat en els principis de majoria de titulars i quotes per als actes d'administració, i d'unanimitat per als actes de disposició.

SUBSECCIÓ SEGONA. *L'assemblea general de multipropietaris*

Article 18. *Composició i competències*

1. L'assemblea general és l'òrgan suprem de deliberació i decisió de la comunitat de multipropietaris i està integrada per tots els titulars de drets de multipropietat.

2. Corresponen a l'assemblea totes les competències no atribuïdes expressament a d'altres òrgans, entre aquestes les següents:

a) L'aprovació de la celebració d'un contracte per al manteniment, la reparació i altres serveis que exigeixi l'aprofitament del bé, i la seva denúncia i modificació.

b) El nomenament i la remoció dels càrrecs de president i d'administrador, la resolució de les reclamacions dels titulars dels drets contra la seva actuació i la ratificació de les seves decisions quan així ho exigeixin els estatuts.

c) L'aprovació dels pressupostos i comptes anuals.

d) L'aprovació de la realització de reparacions de caràcter extraordinari i de millores, del seu import i de la imposició de derrames per al seu finançament.

e) L'aprovació dels estatuts i la seva reforma i la del títol constitutiu.

f) L'extinció del règim de multipropietat.

3. Si el contracte per a la prestació dels serveis ha estat atorgat pel promotor, ha d'ésser ratificat en la primera assemblea general que se celebri una vegada venuts més de la meitat dels torns. Mentrestant, el promotor ha de respondre davant dels adquirents dels possibles incompliments de l'empresa de serveis.

La ratificació del contracte de prestació de serveis atorgat pel promotor i la celebració d'un nou contracte de serveis per part de la comunitat de propietaris, relleven el promotor de l'obligació de respondre de la prestació dels serveis davant dels adquirents.

4. En tot allò que no prevegin les normes d'aquesta subsecció, s'ha d'aplicar el que es disposa en els articles 13, 14 i 15 de la Llei 7/1997, de 18 de juny, d'associacions.

Article 19. *Fons de reserva*

1. En els comptes anuals ha de figurar una quantitat no inferior a la desena part de les despeses comunes pressupostades destinada a la constitució d'un fons de reserva.

2. Les quantitats que integrin els fons de reserva s'han de dipositar en un compte bancari especial i l'administrador només pot disposar d'aquestes per a atendre la realització de despeses imprevistes o reparacions extraordinàries de caràcter urgent.

3. El romanent del fons de reserva de l'any anterior s'ha d'integrar en el de l'any següent, de manera que les aportacions dels titulars s'han de reduir en la mesura necessària per a arribar al percentatge previst en el número primer d'aquest article, tret que els estatuts disposin o l'assemblea acordi que el romanent incrementi la dotació del fons de reserva.

Article 20. *Classes d'assemblees*

1. Les assemblees generals poden ésser ordinàries o extraordinàries.
 2. L'assemblea general ordinària ha de celebrar-se dins dels tres primers mesos de cada any, per tal de decidir sobre l'aprovació del pressupost anual i els comptes de l'any anterior, i els altres assumptes que figurin en l'ordre del dia.
 3. L'assemblea general extraordinària s'ha de celebrar:
 - a) Quan el president ho consideri convenient.
 - b) Quan ho demani una desena part dels multipropietaris o un nombre d'aquests que representi la desena part de les quotes de multipropietat.
 - c) Quan ho demani el promotor que tingui en poder seu una desena part dels tornos, o un nombre de tornos que representin la desena part de les quotes de multipropietat.
 - d) Quan se sol·liciti per acord de les assemblees especials a què es refereix el número següent.
- En els casos de les lletres *b*, *c* i *d*, la sol·licitud, que s'ha de dirigir al president, ha d'expressar la raó de la petició i els assumptes que s'han de tractar a l'assemblea.
4. En els estatuts pot preveure's la celebració d'assemblees especials per a tractar de qüestions que afectin només determinats multipropietaris. En tot allò que no estigui previst en els estatuts, són d'aplicació les normes relatives a les assemblees especials.

Article 21. *Convocatòria*

1. L'assemblea general ha d'ésser convocada pel president de la comunitat o, en cas d'inactivitat o de negativa injustificada, pel jutge de primera instància del lloc on estigui inscrit el bé.

La convocatòria s'ha d'enviar al domicili dels titulars amb un mínim d'un mes d'antelació, si els estatuts no estableixen un termini més ampli.

La convocatòria pot fer-se per mitjans electrònics, telemàtics o de qualsevol altra classe similar, sempre que quedi garantida l'autenticitat de la comunicació, del seu contingut i del moment en què té lloc.

2. En la convocatòria s'han d'expressar, de manera clara i detallada, els assumptes que s'han de tractar i el dia, l'hora i el lloc de la reunió, que ha d'ésser en el lloc on es trobi el bé, tret que s'acordi en l'assemblea o s'assenyali en els estatuts que les assemblees s'han de celebrar en un altre indret del territori català.

Els titulars que tinguin pendents deutes amb la comunitat, se'ls advertirà en la convocatòria que no tenen el dret de vot, però que sí que poden participar en les deliberacions de l'assemblea.

Amb la convocatòria de l'assemblea s'ha de trametre tota la documentació que es consideri necessària per a decidir sobre els assumptes fixats en l'ordre del dia.

3. L'assemblea general queda vàlidament constituïda quan, arribada l'hora de la reunió, hi concorrin com a mínim el president i un dels titulars, o dos titulars, presents o representats.

4. L'assemblea general pot reunir-se, fins i tot sense convocatòria, quan hi siguin presents tots els titulars i així ho acordin per unanimitat.

Article 22. *Assistència a l'assemblea*

1. Els titulars de drets de multipropietat poden assistir a l'assemblea personalment o per representació legal o voluntària, que es pot acreditar amb un escrit signat pel titular. La representació pot recaure en una persona que ja assisteixi a l'assemblea com a titular del dret o com a representant d'un altre titular, però no en l'administrador.

2. Si el dret de multipropietat pertany a diverses persones, aquestes han de nomenar un representant perquè assisteixi a l'assemblea, representant que pot ser una d'aquelles o un tercer.

Les persones jurídiques titulars de drets d'aprofitament per torns han de designar un representant perquè assisteixi a les assemblees.

3. Si el titular ha constituït un dret real de gaudi sobre el seu dret de multipropietat, conserva el dret d'assistència a l'assemblea, però s'entén representat pel gaudatari, si no manifesta el contrari. L'assistència personal del titular a l'assemblea suposa la revocació de la representació.

4. Els titulars que en el moment de celebrar-se l'assemblea tinguin deutes pendents amb la comunitat, si no han impugnat judicialment el deute ni han consignat judicialment o notarialment el seu import, poden assistir a l'assemblea i participar en les seves deliberacions, però no tenen dret de vot.

5. El titular o el seu representant poden assistir a l'assemblea acompanyats d'una altra persona i poden intervenir mitjançant aquesta en la deliberació. També poden anar acompanyats d'un notari amb la finalitat d'aixecar una acta de les incidències i els acords.

Article 23. *Vot per correu i delegació del vot*

1. El titular del dret de multipropietat, tant si ha designat com si no ha designat un representant per a assistir a l'assemblea, pot votar per correu mitjançant un escrit dirigit a l'administrador en el qual s'han d'indicar el nom i els cognoms del titular, el torn del qual és propietari i el sentit del seu vot.

2. El titular del dret de multipropietat que no estigui representat a l'assemblea pot delegar el seu vot en el president o en una altra persona assistent a l'assemblea, però no en l'administrador, mitjançant un escrit en el qual s'han d'indicar el nom i els cognoms del titular i del delegat, i el torn del qual és propietari.

3. Els escrits de vot per correu o de delegació, que s'han de rebre com a mínim vint-i-quatre hores abans de la data de celebració de l'assemblea, es poden trametre per carta certificada amb acusament de recepció, o per mitjans electrònics, telemàtics o de qualsevol altra classe similar, sempre que quedi garantida l'autenticitat de la comunicació, del seu contingut i del moment en què té lloc.

Article 24. *Majories*

1. La titularitat d'un dret de multipropietat, sigui quin sigui el seu valor, atribueix un vot a l'assemblea. El promotor només té un vot, encara que resti més d'un torn per transmetre.

2. Els acords de l'assemblea s'han de prendre per majoria simple dels vots emesos, excepte quan afectin les qüestions següents:

a) L'aprovació de la realització i el finançament de millores, cas en què s'exigirà que els vots favorables representin la majoria simple dels vots emesos i de les quotes de participació dels presents.

b) L'aprovació i la reforma dels estatuts i del títol constitutiu, i la realització d'actes de disposició, cas en què es requerirà la unanimitat dels assistents.

Per a l'aprovació del canvi de l'empresa de serveis cal la majoria dels vots emesos, i per a l'extinció del règim de multipropietat s'ha de seguir el que disposa l'article 30.1 d'aquesta llei.

3. A l'efecte del càlcul de les majories, qui exerceixi el seu dret de vot per correu o hagi delegat el seu vot respecte a qualsevol dels punts de l'ordre del dia, es considera assistent a l'assemblea, hagi estat representat o no. El titular que hagi estat privat del dret de vot, encara que assisteixi a l'assemblea, no s'ha de tenir en compte en el còmput.

Article 25. *Acta de l'assemblea*

Una vegada tractats tots els punts de l'ordre del dia, qui faci les funcions de secretari ha de llegir l'acta de l'assemblea i, si s'aprova, ha de demanar autorització per a passar-la, amb la seva sola firma i la del president, al llibre d'actes. En els deu dies següents a l'assemblea, l'acta s'ha de remetre a tots els multipropietaris, en la forma prevista per a fer la convocatòria.

Article 26. *Impugnacions*

1. Els acords de l'assemblea es poden impugnar davant dels tribunals en els casos següents:

a) Quan siguin contraris a la llei o als estatuts.

b) Quan vagin contra els interessos de la comunitat o siguin greument perjudicials per a un multipropietari, en benefici d'un o de diversos multipropietaris o del promotor.

2. Estan legitimats per a la impugnació d'aquests acords els multipropietaris que hi hagin votat en contra i els que il·legítimament hagin estat privats del seu dret de vot.

3. El termini per a la impugnació és d'un any en el supòsit *a* del número 1 del present article, i de tres mesos en el supòsit *b*, terminis que s'han de comptar a partir de l'adopció de l'acord.

SUBSECCIÓ TERCERA. *El president, l'administrador i el secretari*

Article 27. *El president de la comunitat*

1. L'assemblea ha de designar el president de la comunitat entre els multipropietaris que tinguin el seu domicili a Catalunya i que es presentin per a ésser elegits. Si cap dels titulars idonis no vol exercir voluntàriament el càrrec, el nomenament s'ha de decidir mitjançant sorteig entre aquells que no hagin exercit el càrrec amb anterioritat.

L'assemblea pot designar com a president una persona no titular de drets, que mai no pot ésser ni l'administrador de la comunitat ni el promotor, en els casos següents:

a) Si cap dels multipropietaris no està domiciliat a Catalunya.

b) Si no hi ha multipropietaris idonis per al càrrec.

c) Si l'assemblea així ho acorda, atès el reduït nombre de multipropietaris residents a Catalunya.

d) Si així ho preveuen els estatuts.

2. El càrrec de president és gratuït, si bé dóna dret a ser rescabalat de les despeses que li comporti el seu exercici. Si el càrrec és exercit per un no-titular, ha de ser remunerat.

3. El president ha de convocar i presidir les assemblees generals, i li correspon la representació, en judici i fora d'aquest, de la comunitat de multipropietaris i exigir a l'empresa de serveis, a l'administrador i al secretari el compliment dels deures respectius.

Article 28. *L'administrador*

1. L'administrador és l'òrgan que gestiona i defensa els interessos de la comunitat, i, sens perjudici d'altres funcions que li puguin atribuir els estatuts i l'assemblea, té les següents:

a) Adoptar les mesures convenients i realitzar els actes necessaris per a la conservació i la defensa del bé i per al seu funcionament correcte.

b) Realitzar els actes necessaris per a garantir la utilització dels torns pels seus titulars, per a la qual cosa ha d'impedir l'ocupació o l'ús del bé per part de qui no correspongui o ha d'instar el desallotjament o la privació de l'ús d'aquell.

c) Vigilar el compliment de les obligacions per part dels titulars i el de les obligacions de l'empresa que presti els serveis.

d) Preparar els comptes anuals de la seva gestió, amb una indicació individualitzada per capítols de les quantitats a què corresponen totes les despeses, i els pressupostos, per a la qual cosa pot proposar la manera de fer front a les despeses, i sotmetre'ls a l'assemblea de titulars dins dels tres primers mesos de cada any.

e) Executar els acords de l'assemblea i efectuar els cobraments i els pagaments que escaiguin.

f) Decidir l'execució d'obres extraordinàries de caràcter urgent i fer-se càrrec de les despeses imprevistes, amb el fons de reserva.

2. L'administrador ha de ser elegit per l'assemblea per períodes d'un any. Si ha estat designat pel promotor, el nomenament s'entén fet fins a la primera assemblea general que se celebri.

3. El càrrec d'administrador pot recaure en un no-titular de drets de multipropietat, però aquest no pot tenir cap vincle amb l'empresa encarregada de la prestació dels serveis.

4. L'administrador, a més del seu dret a ser rescabalat de les despeses que li comporti l'exercici del càrrec, té assignada una retribució que ha de ser fixada pels estatuts o per l'assemblea.

5. L'administrador és responsable de la seva actuació davant la comunitat.

Article 29. *El secretari*

1. El secretari ha de ser elegit pel president de la comunitat entre els multipropietaris que tinguin el seu domicili a Catalunya, tret que l'assemblea l'autoritzi per a escollir una persona no titular de drets, cas en què el càrrec pot ser retribuït.

2. Correspon al secretari dur el llibre d'actes i el llibre de registre dels titulars, custodiar la documentació dels òrgans de la comunitat, aixecar actes de les assemblees, notificar als titulars quan escaigui i expedir certificacions de la documentació.

3. Quan així ho prevegin els estatuts o quan ho acordi l'assemblea, l'administrador pot assumir les funcions del secretari.

CAPÍTOL III. *L'extinció del règim jurídic de multipropietat*

Article 30. *Causes d'extinció i conseqüències*

1. El règim jurídic de multipropietat s'extingeix:
 - 1) Pel transcurs del termini de vigència fixat en el títol constitutiu.
 - 2) Per l'acord unànim de tots els titulars de drets. Transcorreguts trenta anys des de la constitució del règim, només cal el vot favorable de les tres quartes parts dels titulars.
 - 3) Per la destrucció del bé o perquè aquest resulta inservible per a l'ús al qual es destina.
 - 4) Quan el bé exigeixi la realització de despeses o reparacions que excedeixin el cinquanta per cent del seu valor i que no estiguin cobertes per assegurances.
 - 5) Per l'extinció del dret del constituent.
2. Extint el règim de multipropietat, el bé passa a ser objecte de copropietat ordinària dels titulars en proporció a les quotes de participació corresponents.

TÍTOL II. *El règim especial dels allotjaments d'ús turístic*

DISPOSICIÓ PRELIMINAR

Article 31. *Àmbit objectiu*

1. El present títol té per objecte l'establiment d'una normativa especial per a la protecció de l'adquirent en els contractes d'adquisició de drets d'aprofitament per torns sobre allotjaments d'ús turístic.
2. A l'efecte del present títol, s'entén per:
 - a) *Contracte d'adquisició de drets d'aprofitament per torn*: tot contracte pel qual el venedor transmet a l'adquirent, a canvi d'un preu global, un dret d'aprofitament per torns, sigui quina sigui la seva naturalesa, sobre allotjaments d'ús turístic per un temps determinat que no pot ser inferior a tres anys.
 - b) *Allotjament d'ús turístic*: tot bé o part d'aquest, sia moble, sia immoble, destinat a habitatge, dotat del mobiliari suficient, susceptible d'utilització independent i dedicat a finalitats turístiques.
 - c) *Venedor*: el promotor o qualsevol altra persona, física o jurídica, que, dins del marc de la seva activitat professional, transmeti els drets objecte del contracte.
 - d) *Adquirent*: tota persona física o jurídica a la qual, actuant fora del marc de la seva activitat professional, es transfereix el dret objecte del contracte.

CAPÍTOL I. *La comercialització de drets d'aprofitament per torns*

SECCIÓ PRIMERA. *La promoció*

Article 32. *Actuacions prèvies a la promoció.*

La promoció de drets d'aprofitament per torns no pot iniciar-se si prèviament no s'ha:

a) Inscrit la conclusió de l'obra en el registre corresponent. Si el bé està en construcció, s'ha d'observar el que es disposa en l'article 4.2 d'aquesta llei.

b) Subscrit unes assegurances que garanteixin els danys que puguin ocasionar el promotor i els seus empleats durant la fase de promoció, o que puguin causar el bé o la seva utilització.

c) Obtingut el permís corresponent, si es tracta d'activitats turístiques sotmeses a llicència.

d) Celebrat un contracte amb una empresa de serveis perquè es faci càrrec de les reparacions i el manteniment del bé i de la prestació dels serveis complementaris, tret que sigui el mateix promotor qui assumeixi la prestació d'aquests serveis.

e) Inscrit en el registre corresponent el títol constitutiu del règim de multipropietat, o el títol en el qual s'estableixi que el bé o l'entitat queda afectat a un règim d'aprofitament per torns, títols que han de contenir com a mínim les mencions següents:

1. La identitat i el domicili del promotor, i si el propietari i el promotor no són la mateixa persona, del propietari amb el qual aquest hagi celebrat el contracte de promoció.

2. La denominació, el domicili i les dades d'inscripció en el Registre Mercantil de l'empresa que ha de prestar els serveis, si aquests no són assumits pel promotor.

3. La naturalesa del dret que permet al seu titular l'aprofitament del bé per torns. Sobre una mateixa entitat poden constituir-se de manera simultània diferents règims d'aprofitament per torns, els quals també poden coexistir amb altres modalitats d'explotació turística.

4. La descripció i la identificació registral del bé o entitat sobre el qual es constitueix el règim d'aprofitament per torns.

5. La descripció de cadascun dels allotjaments sotmesos al règim d'aprofitament per torns, als quals s'ha de donar una numeració correlativa en relació amb l'entitat i dels quals s'ha d'expressar el mobiliari que tinguin assignat i el seu valor.

6. La descripció dels torns, respecte als quals s'ha d'indicar el nombre, la duració, el valor i la quota de participació, i s'ha d'assignar a cadascun una numeració correlativa.

7. Els dies de cada període reservats a la reparació, la neteja, el manteniment o altres finalitats d'utilitat comuna, xifra que no pot ésser inferior al quatre per cent del total de dies de cada període.

8. L'enumeració i la descripció dels serveis el cost dels quals està inclòs en la quota anual i que han de comprendre almenys el manteniment i les reparacions del bé i de les seves instal·lacions, i la renovació, el condicionament i la neteja dels estris de cada allotjament una vegada finalitzat cada torn. S'ha d'indicar si prestarà els dits serveis el promotor o una empresa de serveis.

9. El procediment per al càlcul de la quota anual.

10. La duració del règim, que no pot ésser inferior a tres anys.

11. Si el règim es constitueix sobre béns en construcció, en el títol constitutiu ha d'assenyalar-se la data límit per a l'acabament de la construcció. Una vegada acabada l'obra, s'ha de fer constar aquesta dada en el registre corresponent i s'ha d'acreditar la realització de la resta d'actuacions previstes en el present article.

Article 33. *Publicitat*

1. La publicitat dels drets d'aprofitament per torns s'ha de dur a terme de manera que no porti a engany ni indueixi a error sobre la seva naturalesa i les seves característiques essencials.

Queda prohibida tota publicitat que presenti l'adquisició com una forma d'inversió financera o immobiliària.

2. Tota publicitat, promoció o oferta relativa a drets d'aprofitament per torns ha d'indicar la possibilitat d'obtenir el document informatiu regulat en l'article següent i ha d'indicar on es pot sol·licitar aquest document.

Article 34. *El document informatiu*

1. El venedor que es proposi iniciar la transmissió dels drets d'aprofitament per torns està obligat a proporcionar de manera gratuïta, a tota persona que sol·liciti informació, un document en el qual han de constar les mencions següents:

a) La identitat i el domicili del promotor o de la persona física o jurídica que es dediqui professionalment a la transmissió dels drets d'aprofitament per torns, així com la del propietari, si és una persona diferent d'aquelles, i de l'empresa que s'encarregui de la prestació dels serveis, si no els assumeix el promotor.

b) Una descripció precisa del dret que és objecte de transmissió, del qual s'ha d'indicar:

1. La seva naturalesa.

2. Les característiques essencials del dret que es pretén transmetre segons el dret català.

3. Una descripció dels torns, dels quals s'ha d'expressar la duració i la periodicitat.

4. La duració del dret.

Si l'adquirent no adquireix cap dret de propietat, ni cap dret real sobre el bé, cal fer-ho constar expressament.

c) Una descripció precisa del bé o l'entitat que és objecte de promoció i de la seva situació, i les dades de la seva inscripció en el registre corresponent.

d) Si el bé està en construcció, cal fer-ho constar i s'ha d'indicar:

1. La fase en què es troben els treballs de construcció i els treballs d'instal·lació dels serveis comuns, com per exemple les connexions de gas, l'electricitat, l'aigua i el telèfon.

2. La data límit per a l'acabament dels treballs esmentats d'acord amb el que consta en el registre corresponent.

3. La denominació i el domicili de l'organisme competent per a atorgar la llicència d'edificació, i el número d'aquesta llicència.

4. Les garanties prestades per al cas de no-acabament de la construcció en la data prevista.

e) Els serveis comuns, com per exemple les connexions de gas, l'electricitat, l'aigua i el telèfon, i els serveis com per exemple el manteniment i la recollida de brossa, que han d'estar a la disposició de l'adquirent, i les condicions previstes per a aquest ús.

f) Les instal·lacions d'ús comú a les quals pugui tenir accés el titular del dret, com per exemple la piscina, la sauna i altres, i les condicions per a aquest accés.

g) Els principis d'acord amb els quals s'han d'organitzar el manteniment, les reparacions, l'administració i la gestió de l'entitat.

h) Una estimació aproximada de l'import de la quota anual, amb la indicació de les bases per al seu càlcul, i de les altres despeses que siguin a càrrec seu, i les conseqüències de l'impagament de la quota.

i) Si existeix la possibilitat de participar en un sistema d'intercanvi, i si és així:

1. La denominació de l'empresa que es farà càrrec del servei.

2. El nombre total de complexos afiliats a l'empresa d'intercanvi, dels quals s'han d'assenyalar els estats on estan ubicats.

3. Les normes bàsiques de funcionament del sistema d'intercanvi.

4. Els costos aproximats de l'intercanvi.

j) Si existeix la possibilitat de participar en un sistema de revenda del seu dret, amb la indicació dels possibles costos per al cas que el venedor o un tercer faci d'intermediari en la revenda.

k) El preu del torn més car i el preu del torn més econòmic.

l) La menció de com es pot obtenir informació complementària procedent de les oficines de turisme i consum i de les organitzacions de consumidors i usuaris constituïdes legalment. Amb aquesta finalitat, en el document informatiu s'han d'indicar l'adreça i el telèfon de les dites entitats.

m) Una referència al dret de revocació de l'adquirent, d'acord amb l'article 38 d'aquesta llei, dret respecte al qual s'ha d'expressar:

1) La indicació que, juntament amb el contracte, s'ha de lliurar a l'adquirent el document de revocació, d'acord amb l'article 37 de la present llei.

2) El nom i el domicili del destinatari de la revocació.

3) Una referència a la necessitat de la forma escrita per a l'eficàcia de la revocació.

4) La indicació que el termini de revocació es compleix amb l'enviament de la revocació dins del termini.

5) La menció que l'exercici del dret de revocació no dóna lloc a cap penalització.

6) L'import de les despeses que ha de pagar l'adquirent per a l'exercici del dret de revocació.

7) La conseqüència que té la revocació en relació amb els crèdits concedits per a l'adquisició, d'acord amb l'article 40 d'aquesta llei.

8) La menció que el venedor no pot exigir pagaments anticipats durant el termini en què l'adquirent pot revocar la seva declaració de voluntat.

2. El document informatiu només té el caràcter d'oferta vinculant respecte als allotjaments i torns que quedin individualitzats en totes les circumstàncies necessàries per a la transmissió. En aquests casos, en el document informatiu s'ha de fixar el termini de vigència de l'oferta.

3. El promotor ha de tenir, a la disposició del públic, el document informatiu a què es refereix aquest article, redactat en català i en totes les llengües oficials de la Unió Europea. L'interessat pot exigir que se li lliuri el document informatiu en qualsevol de les dites llengües.

Article 35. *Control de la documentació*

Les oficines de turisme i consum i les organitzacions de consumidors i usuaris constituïdes legalment tenen dret a rebre una còpia de tota la documentació que, d'acord amb les normes de la present llei, hagi elaborat el venedor, amb l'objecte de verificar el compliment de les seves disposicions. Igualment i a l'efecte de poder apreciar la fiabilitat de les traduccions, les esmentades oficines i associacions també tenen dret a rebre una còpia de les diferents versions dels documents i contractes previstos en aquesta secció i en la següent.

SECCIÓ SEGONA. *El contracte i la seva eficàcia*

Article 36. *Contingut mínim del contracte*

1. El contracte de transmissió de drets d'aprofitament per torns ha de constar per escrit i ha de contenir, a més de les mencions expressades en l'article 34, punt 1, lletres *a* a *j*, almenys aquestes altres:

a) La identitat i el domicili de l'adquirent.

b) La descripció del torn que s'adquireix, del qual s'ha d'expressar:

1. El nombre de dies que dura cada torn, la seva periodicitat i els anys que es perllonga, que no poden ésser menys de tres.

2. La data a partir de la qual l'adquirent pot exercir el dret objecte del contracte.

3. El seu preu, del qual s'ha d'indicar la proporció del seu valor en relació amb la totalitat de torns.

c) Si el dret recau sobre un allotjament concret, la descripció d'aquest allotjament.

d) La declaració del venedor que l'adquisició no comporta per a l'adquirent altres càrregues, obligacions o despeses que les previstes en el contracte.

e) Si existeix algun pagament anticipat, la declaració del comprador que aquest pagament es fa en interès seu i a petició seva.

f) La data i el lloc en què s'hagi signat el contracte.

2. Si existeixen canvis entre el contingut del document informatiu i el del contracte, han de comunicar-se a l'adquirent abans de la celebració del contracte, document en el qual han de ser mencionats també de manera explícita. Només s'admeten els canvis que són conseqüència de circumstàncies alienes a la voluntat del venedor.

3. S'han d'incorporar al contracte els següents documents com a annexos, que han de ser subscrits per les parts:

1. Un inventari en el qual constin els mobles, els utensilis i el parament que es trobin dins l'allotjament, i el seu valor. Si amb posterioritat a la celebració del contracte s'incorpora nou mobiliari a l'allotjament, s'ha de lliurar als adquirents una còpia de l'inventari actualitzat.

2. Si escau, els estatuts que han de regir les relacions entre els titulars.

4. El contracte d'adquisició de drets d'aprofitament per torn i els documents prevists en aquest article i en el següent, s'han de redactar, a elecció de l'adquirent, en català o castellà, i si ho demana l'adquirent, en qualsevol de les llengües oficials de la Unió Europea. Si hi ha alguna discrepància entre les dues versions elegides, s'ha d'aplicar la més favorable per a l'adquirent.

Article 37. *El document d'avertiment del dret de revocació de la declaració de voluntat*

Quan se signi el contracte, s'ha de lliurar a l'adquirent un document en el qual se l'averteixi expressament del dret de revocació de la seva declaració de voluntat. Aquest document, que s'ha d'estendre per duplicat i ha de ser signat per ambdues parts, ha d'incloure les mencions previstes en l'article 34.1m, subapartats 2 al 8, i la determinació del dia concret en què es compleix el termini per a la revocació. Si el dia assenyalat no és el que resulti d'aplicar les regles de l'article següent, l'adquirent pot utilitzar el termini més ampli de tots dos.

Article 38. *Revocació de la declaració de voluntat*

1. L'adquirent de drets d'aprofitament per torns pot revocar la seva declaració de voluntat en els següents casos i terminis:

a) Si el contracte reuneix tots els requisits mencionats en l'article 36:

1. Dins dels quinze dies següents al del lliurament del document d'avertiment del dret de revocació previst en l'article 37, sense que hagi d'abonar cap penalització.

2. Dins dels trenta dies següents al del lliurament del document d'avertiment del dret de revocació previst en l'article 37, si hi ha divergències no advertides expressament en el contracte entre aquest i el document informatiu, o si aquest no ha estat lliurat a l'adquirent, o si el contracte no s'ha redactat en les llengües previstes en l'article 36, sense que l'adquirent hagi d'abonar en aquest cas cap despesa ni penalització.

b) Si falta en el contracte algun dels requisits previstos en l'article 36, dins del termini de quinze o trenta dies esmentat en la lletra anterior l'adquirent ha de requerir al venedor que li faciliti la informació complementària, i el termini de quinze o trenta dies per a la revocació s'ha de començar a comptar a partir del dia següent en què el venedor faciliti la informació complementària. Passats tres mesos des del requeriment, si el venedor no ha completat la informació, el contracte queda sense efecte i l'adquirent té dret a la indemnització per tots els danys i perjudicis ocasionats, sens perjudici de les sancions que escaiguin contra el venedor d'acord amb el que s'estableix en els articles 42 i següents.

2. L'exercici del dret de revocació s'ha de notificar al venedor en el domicili que a aquest efecte ha de figurar en el document d'avertiment de revocació. La notificació pot fer-se per mitjans electrònics, telemàtics o de qualsevol altra classe similar, sempre que quedi garantida l'autenticitat de la comunicació, del seu contingut i de la data en què es tramet. És suficient que la tramesa es faci abans de l'acabament del termini. Si l'últim dia del termini és festiu, aquell s'allarga fins al primer dia feiner següent.

3. El dret de revocació de l'adquirent no exclou la possibilitat de demanar, d'acord amb les regles generals, la nul·litat del contracte, quan falti en aquest algun dels seus elements essencials, quan la informació facilitada a l'adquirent no s'ajusti a la realitat i quan intervingui algun altre vici de la voluntat.

Article 39. *Prohibició de pagaments anticipats*

1. És prohibit al venedor exigir a l'adquirent qualsevol pagament a compte fins que transcorri el termini previst en l'article anterior per a la revocació de la seva declaració de voluntat.

2. Si el comprador opta per revocar la seva declaració de voluntat, el reemborsament de la quantitat avançada pel comprador, o el doble d'aquesta quantitat si ha exigit el pagament el venedor, s'ha de fer dins dels trenta dies següents a la recepció per part del venedor de la declaració de revocació.

Article 40. *Resolució del contracte de concessió de crèdit*

El contracte de concessió de crèdit atorgat pel venedor, o per un tercer que hagi actuat segons un acord previ amb el venedor, i subscrit per l'adquirent per al pagament d'una part o de tot el preu d'adquisició d'un dret d'aprofitament per torns, queda resolt de dret, sense que s'hagi de pagar cap penalització, quan l'adquirent exerceixi el dret de revocació de la seva declaració de voluntat o quan es declari la nul·litat del contracte.

Article 41. *Nul·litat de les clàusules de renúncia de drets*

Són nuls tots els pactes en virtut dels quals l'adquirent renuncia als drets previstos en la present secció o en què es limita la responsabilitat del venedor.

SECCIÓ TERCERA. *Règim sancionador*

Article 42. *Infraccions*

1. Les infraccions al present títol d'aquesta llei poden tenir la consideració de lleus, greus i molt greus.

a) Constitueixen infraccions lleus:

1. La falta de menció en el títol constitutiu d'alguna de les circumstàncies previstes en l'article 32.e.

2. La no-indicació, en la publicitat relativa als drets d'aprofitament per torn, de les circumstàncies previstes en l'article 33.2.

3. La falta de menció en el document informatiu, en el contracte o en el document d'advertiment del dret de revocació, d'alguna de les circumstàncies

previstes en els articles 34.1, 36.1 i 37, i la no-incorporació al contracte dels annexos previstos en l'article 36.3.

4. L'alteració no advertida o injustificada en el contracte de les mencions del document informatiu.

5. El fet de no tenir a la disposició del públic un exemplar del document informatiu redactat en català i un exemplar redactat en cadascuna de les llengües oficials de la Unió Europea.

6. La no-redacció del contracte en la llengua que resulti de l'aplicació de l'article 36.4.

7. La no-atenció de la petició de les oficines de turisme i consum o de les organitzacions de consumidors i usuaris de rebre la còpia de la documentació o de les traduccions que es facin dels contractes i documents.

8. La inclusió en el contracte de pactes de renúncia de drets per part de l'adquirent o de limitació de la responsabilitat del venedor.

9. Qualsevol altra contravenció de les disposicions del present títol que perjudiqui l'adquirent.

b) Constitueixen infraccions greus:

1. L'inici de la promoció dels drets d'aprofitament per torns sense haver dut a terme les actuacions previstes en l'article 32.

2. La utilització de publicitat enganyosa, d'acord amb l'article 33.1.

3. La no-edició del document informatiu o la menció d'indicacions enganyoses.

4. El no-lliurament a l'adquirent del document d'avertiment del dret de revocació.

5. El fet de no haver completat la informació a què es refereix l'article 38.1*b* dins del termini de tres mesos a partir del requeriment de l'adquirent.

6. L'exigència al comprador de pagaments anticipats i el no-reemborsament de la quantitat anticipada en el termini previst en l'article 39.2.

7. La reincidència en les infraccions considerades lleus.

8. La no-reparació de les infraccions considerades lleus dins del termini de sis mesos a partir de la resolució de la sanció ferma.

c) Constitueixen infraccions molt greus la reincidència en infraccions greus dins d'un mateix període de dos anys, sempre que no es produeixin com a conseqüència de la reincidència en infraccions lleus.

2. A l'efecte d'aquesta llei, es considera que hi ha reincidència quan el culpable cometi una infracció i hagi estat sancionat amb anterioritat mitjançant una resolució ferma. No es computen a aquest efecte els antecedents d'infracció cancel·lats.

3. Els antecedents d'infracció es consideren cancel·lats quan han transcorregut:

- a) Sis mesos en els casos de sancions per infraccions lleus.
- b) Dos anys en els casos de sancions per infraccions greus.
- c) Cinc anys en els casos de sancions per infraccions molt greus.

Els terminis es comencen a comptar des de l'endemà del dia en què s'ha complert la resolució sancionadora.

Article 43. *Les sancions i la seva graduació*

1. Les infraccions a què es refereix aquesta llei s'han de sancionar, prèviament instruït l'expedient administratiu corresponent, amb les sancions següents:

- a) Infraccions lleus: multa fins a 500.000 pessetes (3.000 €).
- b) Infraccions greus: multa compresa entre 500.001 pessetes (3.005,07 €) i 5.000.000 de pessetes (30.000 €).
- c) Infraccions molt greus: multa entre 5.000.001 pessetes (30.050,61 €) i 100.000.000 de pessetes (600.000 €).

2. La quantia de la sanció s'ha de graduar tenint en compte les circumstàncies següents:

- a) L'esmena dels defectes que constitueixen les infraccions.
- b) Els beneficis econòmics que s'han pogut obtenir com a conseqüència de la infracció.
- c) El nombre d'adquirents afectats.
- d) La reincidència.

Article 44. *Investigació, procediment i òrgans sancionadors*

1. Les possibles infraccions a allò que estableix la present llei, les ha d'investigar el Departament de Comerç, Consum i Turisme, d'ofici o en virtut d'una denúncia feta per qualsevol persona física o jurídica.

2. El procediment per a la imposició de les sancions a les infraccions previstes per aquesta llei és el procediment sancionador que regula la legislació vigent en la matèria.

3. Les infraccions lleus i greus han de ser sancionades pel Departament de Comerç, Consum i Turisme, i les infraccions molt greus, pel Govern de la Generalitat.

CAPÍTOL II. *La prestació dels serveis*

Article 45. *Obligació de prestació de serveis*

1. L'obligació de mantenir els allotjaments i el seu mobiliari en les condicions adients per a la seva utilització el dia i a l'hora en què comenci cada torn correspon al venedor.

2. El venedor pot encarregar el manteniment dels allotjaments i cedir l'exploatació de l'entitat a una empresa de serveis. Si el contracte se celebra després de la inscripció en el Registre del títol constitutiu del règim d'aprofitament per torns, cal la seva aprovació per la majoria de titulars dels drets.

Article 46. *Garantia de l'obligació de prestació de serveis*

1. El venedor o l'empresa que prestin els serveis estan obligats a constituir una garantia per tal de respondre de les obligacions econòmiques que derivin de la prestació de serveis, garantia que ha de ser de 30.000 pessetes (180,3 €) per cada allotjament, fins a un màxim de 10 milions de pessetes (60.000 €).

2. Si la garantia s'executa, s'ha de tornar a constituir dins d'un termini màxim de quinze dies fins a cobrir totalment la quantitat inicial que correspongui.

Article 47. *Contingut de l'obligació de prestació de serveis*

1. L'obligació de prestació de serveis obliga el venedor o l'empresa de serveis com a mínim a:

a) Netejar, conservar, reparar i mantenir els allotjaments, el seu mobiliari i els elements d'aprofitament comú.

b) Assegurar el funcionament de les instal·lacions i els serveis.

c) Lliurar, al començament de cada torn, una relació detallada dels mobles, les instal·lacions i el parament que es lliurin amb l'allotjament.

d) Recollir la brossa.

2. El contracte de serveis pot preveure la delegació en favor de l'empresa de serveis de la facultat de cobrament de les quotes anuals, però el venedor no s'eximeix de la seva obligació de pagament dels serveis, si en el contracte no es disposa una altra cosa.

Article 48. *Incompliment de l'empresa de prestació de serveis*

El venedor és el responsable, enfront dels titulars dels drets d'aprofitament per torns, de la prestació efectiva dels serveis. En cas d'incompliment de l'empresa de serveis, el venedor ha d'executar la garantia prevista en l'article 46, amb la qual s'han d'indemnitzar els titulars afectats, i pot resoldre el contracte de prestació de serveis, els quals haurà d'assumir ell mateix o per mitjà de la celebració d'un nou contracte amb una altra empresa de serveis.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. *Norma d'aplicació*

1. Les normes del títol primer d'aquesta llei s'han d'aplicar als drets de multipropietat que recauen sobre béns situats a Catalunya.

2. Les normes del títol segon de la present llei s'han d'aplicar als contractes d'adquisició de drets d'aprofitament per torns quan:

a) Les parts hagin pactat que el contracte es regeixi per les normes de la present llei.

b) No hi hagi pacte entre les parts per a l'aplicació de la present llei, ni per a l'aplicació de les normes d'un estat membre de la Unió Europea que hagi transposat la Directiva 94/47/CE, i es doni alguna de les circumstàncies següents:

1. Quan el contracte es refereixi a un allotjament inscrit en un registre situat a Catalunya.

2. Quan no siguin d'aplicació, d'acord amb les regles del dret internacional privat, les normes d'un estat membre de la Unió Europea que hagi transposat la Directiva 94/47/CE, i el contracte s'hagi realitzat com a conseqüència d'una oferta pública, de publicitat o d'activitat comercial anàloga que el venedor ha fet a Catalunya i l'adquirent tingui veïnatge civil català, o la seva residència habitual a Catalunya.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. *El dret real d'aprofitament per torns*

1. El promotor que es proposi iniciar la comercialització de drets reals d'aprofitament per torns, ha de constituir el règim jurídic de multiaprofitament, que ha de tenir una duració màxima de trenta anys i al qual s'han d'aplicar, en la mesura que s'adaptin a la seva naturalesa, les disposicions del títol primer d'aquesta llei.

2. Un cop constituït el règim de multiaprofitament, el promotor és el titular dels drets reals d'aprofitament per torns fins a la seva alienació.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA

La present llei s'ha d'aplicar als contractes d'adquisició de drets d'aprofitament per torns celebrats amb posterioritat a la seva entrada en vigor.